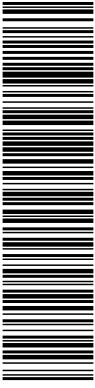


DOCUMENTO PROYECTO: 20240405_E_5141_06.01 INVENTARIO EDIFICACIONES EXISTENTES_01	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0VB1Z-BMKNS-1PQYE Página 1 de 9	FIRMAS



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idioma=1. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idioma=5.

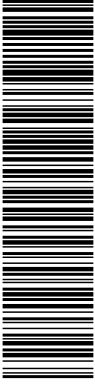
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES

PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
“PONT DELS CAVALLS” TÉRMINO
MUNICIPAL DE ALDAIA (VALENCIA)

diciembre de 2023

DOCUMENTO PROYECTO: 20240405_E_5141_06.01 INVENTARIO EDIFICACIONES EXISTENTES_01	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0VB1Z-BMKNS-1PQYE Página 2 de 9	FIRMAS



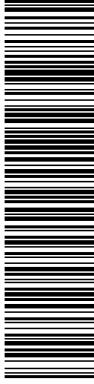
Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idioma=1. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idioma=5.

INVENTARIO PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS" TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDAIA
(VALENCIA)

1 ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS INDEMNIZACIONES A CUENTA DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES.

3

DOCUMENTO PROYECTO: 20240405_E_5141_06.01 INVENTARIO EDIFICACIONES EXISTENTES_01	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0VB1Z-BMKNS-1PQYE Página 3 de 9	FIRMAS



INVENTARIO PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS" TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDAIA
(VALENCIA)

1 ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS INDEMNIZACIONES A CUENTA DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES.

Según indica al artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en adelante TRLOTUP, en su apartado d) el contenido documental del programa de actuación integrada deberá contener un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas por el desarrollo del plan.

En este documento se expone una estimación preliminar de las indemnizaciones a cuenta de construcciones, instalaciones y plantaciones que será necesario eliminar para la ejecución de las obras de urbanización del Parque Comarcal de Innovación de Aldaia. Estas indemnizaciones se clasifican en la categoría de cargas variables, por lo que no afectan al importe total de las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada.

La estimación preliminar de las indemnizaciones se ha realizado con la información topográfica y catastral disponible, además de los datos contenidos en el Plan Parcial aprobado. Se valoran para todas las parcelas catastrales afectadas por la actuación. Estas indemnizaciones no pueden considerarse como definitivas, pues se tendrán que determinar con mayor precisión durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación (en ese momento, se dispondrá de títulos de propiedad e información registral), y darán lugar a anotaciones acreedoras o deudoras en la cuenta de liquidación provisional.

A continuación, se expone un listado en el que se describen de manera simplificada todas las construcciones (edificaciones) existentes en el Parque comarcal, con indicación de las parcelas catastrales en las que se ubican, y una valoración aproximada a los efectos de una indemnización.

- (1) En la finca catastral 48 del polígono 21 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 15 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (2) En la finca catastral 100 del polígono 21 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (3) En la finca catastral 43 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (4) En la finca catastral 48 del polígono 20 existen unas arquetas de riego. El estado de conservación es regular. Aproximadamente, tienen una superficie de 5 m2.
- (5) En la finca catastral 63 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (6) En la finca catastral 64 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (7) En la finca catastral 102 del polígono 20 existen unas arquetas de riego. El estado de conservación es regular. Aproximadamente, tienen una superficie de 5 m2.
- (8) En la finca catastral 113 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.

DOCUMENTO PROYECTO: 20240405_E_5141_06.01 INVENTARIO EDIFICACIONES EXISTENTES_01	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0VB1Z-BMKNS-1PQYE Página 4 de 9	FIRMAS



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pos_cod=2&ent_id=2&idioma=1. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pos_cod=2&ent_id=2&idioma=5.

INVENTARIO PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS" TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDAIA
(VALENCIA)

- (9) En la finca catastral 103 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (10) En la finca catastral 117 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (11) En la finca catastral 161 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (12) En la finca catastral 156 del polígono 20 existen unas arquetas de riego. El estado de conservación es regular. Aproximadamente, tienen una superficie de 5 m2.
- (13) En la finca catastral 152 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (14) En la finca catastral 158 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (15) En la finca catastral 161 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (16) En la finca catastral 175 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (17) En la finca catastral 30 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (18) En la finca catastral 85 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (19) En la finca catastral 7001 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (20) En la finca catastral 7002 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (21) En la finca catastral 7003 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.

En el proyecto de reparcelación se valorarán las construcciones presentes en el sector de acuerdo con el *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*.

DOCUMENTO PROYECTO: 20240405_E_5141_06.01 INVENTARIO EDIFICACIONES EXISTENTES_01	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0VB1Z-BMKNS-1PQYE Página 5 de 9	FIRMAS



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pos_cod=2&ent_id=2&idioma=1. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pos_cod=2&ent_id=2&idioma=5.

INVENTARIO PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS" TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDAIA
(VALENCIA)

Las redes y/o infraestructuras que atraviesan el ámbito (líneas eléctricas o de telefonía, etc.) no se valoran a los efectos de calcular indemnizaciones porque su desvío y reposición se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

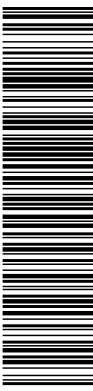
Además de las indemnizaciones por construcciones (edificaciones) e instalaciones, falta por estimar las correspondientes a las plantaciones y sembrados. En la actualidad, las parcelas situadas en el ámbito del Parque Comarcal de Innovación de Aldaia están destinadas a usos agrícolas de regadío (cítricos y hortalizas, principalmente).

El resto están ocupadas por fincas ahora improductivas, que sus propietarios han dejado de explotar. En estas parcelas ha crecido vegetación agreste (matorral), y las acequias de riego están anuladas y en estado de degradación.

Para concretar la valoración preliminar de las plantaciones, se ha analizado el cultivo actual cada una de las fincas afectadas, y se ha estimado un precio unitario de cada uno de los usos del suelo (que se expone en la siguiente tabla), lo que permite obtener el importe preliminar de las indemnizaciones por plantaciones y sembrados de cada una de las parcelas.

USO DEL SUELO O CULTIVO	VALOR UNITARIO (€/m ²)
Naranjos	2,8
Árboles de cultivo	2.8
Yermo/Terreno sin cultivar	0
Edificación/Edif.	-

A partir de toda la información anterior, se ha calculado la valoración preliminar de la indemnización de cada una de las fincas afectadas por el desarrollo urbanístico Parque Comarcal de Innovación de Aldaia. Se exponen en la siguiente tabla.



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/verificarDocumento.do?op=verificarDocumento&id=2&ent_id=2&idioma=1. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/verificarDocumento.do?op=verificarDocumento&id=2&ent_id=2&idioma=5

REFERENCIA CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA	M² PARA COMPLETAR	ÁREA DENTRO DEL SECTOR	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO	IMPORTE ESTIMADO INDEMNIZACIÓN
1	46021A0200023	4	23	47351,45	16817,22	-	-
2	46021A0200026	4	26	11805,93	10837,55	2,8	3040,1
3	46021A0200027	4	27	1047,44	346,95	-	-
4	46021A0200028	4	28	15094,2	34,94	0	0
5	46021A0200030	4	30	6287,22	907,69	-	-
6	46021A0200031	4	31	9444,32	488,64	2,8	1336,192
7	46021A0200036	4	36	14261,35	4065,09	0	0
8	46021A0200037	4	37	12309,99	5590,92	2,8	15551,576
9	46021A0200039	4	39	7689,62	2139,57	0	0
10	46021A0200042	4	42	1047,76	757	0	0
11	46021A0200049	4	49	42681,24	29616,16	0	0
12	46021A0200080	4	80	8195,26	8188,53	0	0
13	46021A0200081	4	81	6139,42	3061,94	0	0
14	46021A0200085	4	85	1013,58	1013,58	Edif.	-
15	46021A0200088	4	88	3860,5	305,41	USO INDUSTRIAL	-
16	46021A0200089	4	89	1159,25	655,16	Vermo + Edif.	0
17	46021A02007001	4	7001	561,11	561,11	Edif.	-
18	46021A02007002	4	7002	629,57	629,57	-	-
19	46021A02007003	4	7003	779,71	779,71	Edif.	-
20	46021A0200037	20	37	2123,97	2123,97	Vegetación baja	0
21	46021A0200038	20	38	3689,19	3689,19	Árboles des cultivo	2,8
22	46021A0200039	20	39	7883,55	7883,55	Antiguo cultivo de árboles frutales	0
23	46021A0200040	20	40	6639,5	6639,5	Vegetación baja	0
24	46021A0200042	20	42	14820,68	14820,68	Terrero sin cultivar	0
25	46021A0200043	20	43	6272,28	6272,28	Terrero sin cultivar. Existencia ade algunas edificaciones	-
26	46021A0200045	20	45	13047,46	13047,46	Vegetación baja. Árboles dispersos	-
27	46021A0200046	20	46	6911,35	6911,35	Árboles de cultivo	2,8
28	46021A0200047	20	47	7028,53	7028,53	Terrero sin cultivar.	0
29	46021A0200048	20	48	35164,3	35164,3	Terrero sin cultivar. Existencia de edificaciones	0
30	46021A0200050	20	50	15162,16	15162,16	Vegetación baja	-
31	46021A0200053	20	53	6942,01	6942,01	Vegetación baja	0
32	46021A0200058	20	58	55553,35	18568,34	Árboles de cultivo	2,8
33	46021A0200062	20	62	6331,91	203,16	Invernaderos	0
34	46021A0200063	20	63	4995,79	1527,19	Edificado	-
35	46021A0200064	20	64	4891,14	872,42	Edificado	-
39	46021A0200059	20	99	4862	4862	Escombros y edificaciones	0
40	46021A02000100	20	100	10619,07	10619,07	Terrero sin cultivar.	0
41	46021A02000101	20	101	15114,22	3778,555	Terrero sin cultivar	-

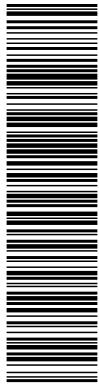


Puede verificar la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web <https://www.oficinavirtual.gob.es>. Mediante el código de verificación puede comprobar la autenticidad del documento. Para ello, debe seguir los siguientes pasos:

1. En la dirección web anterior, pulse en el botón "Verificar".
2. Introduzca el número de identificación que aparece en la parte superior derecha de su documento firmado.
3. Pulse en el botón "Comprobar".

42	46021A02000102	20	102	11829,9	11829,9	Terreno com cultivo. Existencia de edificación.	2,8	33123,72
43	46021A02000103	20	103	12944,16	12944,16	Terreno sin cultivar. Existencia de edificación	0	0
44	46021A02000113	20	113	23167,62	23167,62	Cultivo natural o existencia de edificaciones	2,8	64685,386
45	46021A02000114	20	114	3228,57	153,29	Cultivo de cítricos	2,8	457,212
46	46021A02000115	20	115	18760,7	16515,58	Totalmente construido	0	0
47	46021A02000116	20	116	5967,02	5667,02	Terreno sin cultivar	0	0
48	46021A02000117	20	117	11468,87	11168,87	Área que ocupa la mitad de la parcela. Edificaciones	-	-
49	46021A02000118	20	118	5449,51	5449,51	Existencia de Hilerería	-	-
50	46021A02000119	20	119	5267,72	5167,72	Terreno sin cultivar	0	0
51	46021A02000120	20	120	17555,86	7647,2	Hidrocanabírico y cultivo de cítricos	-	-
52	46021A02000121	20	121	2368,75	2368,75	Terreno sin cultivar	0	0
53	46021A02000140	20	140	3144,04	3144,04	Terreno sin cultivar. Visibilidad mala	0	0
54	46021A02000142	20	142	10107,8	10107,8	Existencia de Hilerería	-	-
55	46021A02000152	20	152	2835,48	416,69	Edif + vegetación baja	-	-
56	46021A02000156	20	156	3402,57	1631,73	Edificado	-	-
57	46021A02000158	20	158	71,51	71,51	Edif.	-	-
58	46021A02000161	20	161	2577,71	2577,71	Existencia de edificaciones	-	-
59	46021A02000166	20	166	15555,68	2109,02	Industrial agrario	-	-
61	46021A02000173	20	173	1146,15	1146,15	Vegetación alta	0	0
62	46021A02000174	20	174	5605,47	5605,47	Vegetación alta	0	0
63	46021A02000175	20	175	2473,37	2473,37	Ruinas edif.	-	-
64	46021A02000178	20	178	5239,45	3654,35	Terreno con árboles de cultivo	2,8	10800,18
65	46021A02000179	20	179	914,35	914,35	Terreno sin cultivar	0	0
66	46021A02000181	20	181	14719,5	14719,5	Terreno sin cultivar	0	0
67	46021A02000192	20	192	1048,6	1048,6	Terreno sin cultivar	0	0
68	46021A02000200	20	200	4805,66	4055,66	Terreno sin cultivar	0	0
69	46021A02000301	20	201	5587,85	5587,85	Terreno sin cultivar	0	0
70	46021A02000302	20	202	6769,12	6768,12	Vegetación baja	0	0
71	46021A02000304	20	204	3759,99	3759,99	Manejos	2,8	10527,972
72	000520100116G	0	000520100116G	119,56	56,54	Camino	-	-
73	46021A02100034	21	34	42144,12	42144,12	Naranjos	2,8	118003,536
74	46021A02100035	21	35	12286,17	13286,17	Yermo	0	0
75	46021A02100038	21	38	9922	9922	Vegetación baja	0	0
76	46021A02100039	21	39	9970,04	9970,04	Árbol(s) de cultivo	2,8	27916,112
77	46021A02100040	21	40	11883,04	11883,04	Vegetación baja	0	0
78	46021A02100044	21	44	7119,58	84491,56	Camino	0	0
79	46021A02100047	21	47	4500,32	4500,32	Camino	-	-

INVENTARIO PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES

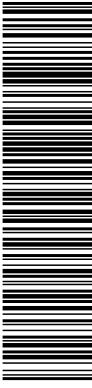


INVENTARIO PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS" TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDAIA
(VALENCIA)

81	46021A02100053	21	53	6071,36	6071,86	Vegetación baja	0	0
82	46021A02100057	21	57	6827,42	6827,42	Árboles dispersos	0	0
83	46021A02100058	21	58	5265,46	5263,58	Vegetación baja	0	0
84	46021A02100059	21	59	3260,94	3260,94	Construcciones en ruinas	-	-
85	46021A02100060	21	60	10904,06	10904,06	Vegetación baja	0	0
86	46021A02100061	21	61	4972,37	4969,51	Contenedores	-	-
87	46021A02100062	21	62	4895,57	2387,67	Árboles de cultivo	2,8	6635,76
88	46021A02100063	21	63	16218,13	15818,52	Vegetación alta	0	0
89	46021A02100066	21	66	3365,13	3365,13	Naranjos	2,8	9423,56
90	46021A02100069	21	69	68558,11	68558,11	Naranjos	2,8	191952,708
91	46021A02100098	21	98	19987,33	19987,33	Naranjos	2,8	55964,524
92	46021A02100099	21	99	10891,77	10891,77	Árboles de cultivo	2,8	30486,556
93	46021A02100100	21	100	6956,29	6956,29	Edificaciones	-	-
94	46021A02100101	21	101	15614,95	3324	Vegetación baja	0	0
95	46021A02100121	21	121	11094,63	11094,63	Árboles dispersos	0	0
96	46021A02100134	21	134	2593,33	2593,83	Árboles de cultivo	2,8	7267,724
97	46021A02100137	21	137	638,29	638,29	Árboles dispersos	0	0
98	46021A02100138	21	138	5371,56	5371,66	Naranjos	2,8	15040,648
99	46021A02100140	21	140	5059,97	5059,97	Árboles de cultivo	2,8	14167,916
100	46021A02100141	21	141	20607,2	20447,2	Árboles de cultivo	2,8	57252,16
101	46021A02100142	21	142	8443,76	8443,76	Vegetación baja	0	0
102	46021A02100143	21	143	12453,14	12453,14	Uso industrial	0	0
103	46021A02100144	21	144	7907,36	7907,86	Naranjos	2,8	22142,008
104	46021A02100145	21	145	2711,37	2711,87	Vegetación alta	0	-
105	46021A02100146	21	146	17902,03	17902,03	Naranjos	2,8	50135,694
106	46021A02100147	21	147	17098,46	17098,46	Árboles de cultivo	2,8	47815,688
107	0002030200V17A	21	0	14841,18	14841,18	Camino	-	-

INVENTARIO PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES

DOCUMENTO PROYECTO: 20240405_E_5141_06.01 INVENTARIO EDIFICACIONES EXISTENTES_01	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0VB1Z-BMKNS-1PQYE Página 9 de 9	FIRMAS



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pos_cod=2&ent_id=2&idioma=1. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pos_cod=2&ent_id=2&idioma=5.

INVENTARIO PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS" TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDAIA
(VALENCIA)

El importe total de las indemnizaciones, así calculadas, asciende a 875.910,06 €.

Valencia, diciembre de 2023

Paloma Cebrián Sánchez

Ingeniera de Caminos, CC. Y PP. Nº 35.640

María Costa Porras

Graduada en Ingeniería Civil

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS